Sentenza del 16/01/2019 n. 867 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

FATTI DI CAUSA

1. P.G., in proprio e quale I.r.p.t. della Flats s.r.l. ricorre con otto motivi avverso l'Agenzia delle Entrate per la cassazione della sentenza n. 94/06/11 emessa il 23/9/2011 dalla Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia Romagna, depositata il 10/10/2011 e non notificata, che, in controversia concernente l'impugnativa degli avvisi di accertamento, con cui l'Amministrazione determinava per gli anni di imposta 2003 e 2004 un maggior ricavo dalla vendita di immobili e, quindi, maggiori Irpeg, Irap, Iva e sanzioni nei confronti della società, nonchè maggiore Irpef, oltre ad addizionali e sanzioni, nei confronti del socio, ha accolto l'appello dell'Ufficio e rigettato l'appello del contribuente avverso la sentenza della C.T.P. di Bologna, che aveva parzialmente accolto il ricorso introduttivo.

2. Con la sentenza impugnata, la C.T.R. dell'Emilia Romagna ha ritenuto che legittimamente l'Amministrazione avesse proceduto all'accertamento di maggiori ricavi derivanti da vendite immobiliari sulla base del valore risultante dalla documentazione allegata alla richiesta di mutuo presentata da alcuni degli acquirenti, valore estendibile anche agli altri acquisti per la similarità degli immobili compravenduti.

3. Secondo il ricorrente, la C.T.R. dell'Emilia Romagna avrebbe motivato in maniera inadeguata ed omissiva in ordine a fatti decisivi e controversi, violando le norme in tema di prova presuntiva e di accertamento analitico-induttivo.

4. A seguito del ricorso del contribuente, l'Agenzia delle Entrate si è costituita, resistendo con controricorso.

5. Il contribuente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1. Con il primo motivo di ricorso, il contribuente censura la omessa motivazione, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, circa un fatto decisivo e controverso, consistente nelle ragioni in base alle quali i giudici di appello hanno ritenuto validi gli avvisi di accertamento dei maggiori ricavi derivanti dalla vendita degli immobili per i quali non era stata presentata istanza di mutuo.

1.2. Il motivo è infondato e va rigettato.

1.3. Invero, a pagina 6 della sentenza impugnata i giudici chiariscono che il valore degli immobili, accertato sulla base della documentazione allegata alle istanze di mutuo, può essere utile al fine di stabilire il prezzo di tutti gli appartamenti simili, compravenduti nella stessa zona dallo stesso venditore.

2.1. Con il secondo motivo, il ricorrente censura l'insufficiente motivazione, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, circa un fatto decisivo e controverso, consistente nelle ragioni in base alle quali i giudici di appello hanno ritenuto che il valore determinato sulla base della documentazione allegata alle richieste di mutuo potesse essere valido anche con riferimento agli immobili, per l'acquisto dei quali tali richieste non erano state presentate.

2.2. Il motivo è in parte inammissibile ed in parte infondato.

2.3. E' inammissibile per la parte in cui il ricorrente sollecita un nuovo esame su circostanze di merito, senza, per altro, chiarire in che momento del giudizio di merito e con quale atto le avrebbe introdotte nel giudizio.

E', invece, infondato per quanto riguarda la specifica doglianza dell'insufficiente motivazione del giudice di appello in ordine ai motivi per i quali il valore, determinato sulla base della documentazione allegata alle richieste di mutuo, potesse essere assunto anche con riferimento agli immobili, per l'acquisto dei quali tali richieste non erano state presentate. Invero, la C.T.R., nel riportare le argomentazioni delle parti e nella motivazione della sentenza, ha evidenziato che, per gli immobili acquistati senza ricorso al mutuo, il prezzo era stato determinato sulla base di quello accertato per altri immobili simili, siti nello stesso fabbricato ed alienati dallo stesso venditore (Flat s.r.l.) nello stesso anno.

La motivazione adottata nella sentenza impugnata risulta coerente e pienamente idonea a palesare l'iter logico seguito dai giudici di appello.

3.1. Con il terzo motivo, il ricorrente censura la violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 600 del 1973, art. 39, comma 1, lett. d), D.P.R. n. 633 del 1972, art. 54, dell'art. 2729 c.c., L. n. 88 del 2009, art. 24, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

Secondo il ricorrente il giudice di appello erroneamente ha ritenuto che la mera indicazione, nei fascicoli relativi alla concessione del mutuo, di importi superiori a quelli indicati nel contratti di vendita, fosse un elemento sufficiente per legittimare l'accertamento induttivo dei maggiori ricavi.

3.2. Il motivo è infondato e va rigettato.

3.3. Come dedotto da parte controricorrente, va premesso che nella fattispecie in esame la rettifica dell'Ufficio non era basata sull'importo del mutuo, ma sul prezzo ricavabile dal fascicolo presentato insieme con l'istanza di mutuo ed, in particolare, sulle perizie di stima dell'immobile e sui preliminari di compravendita, nei quali risultava indicato un prezzo maggiore rispetto a quello dichiarato nel rogito.

Una volta determinato il prezzo effettivamente pattuito per gli immobili acquistati mediante il ricorso al mutuo, l'Ufficio ha calcolato il prezzo degli altri immobili (per l'acquisto dei quali non vi era stata la richiesta di mutuo) con caratteristiche simili, siti nello stesso stabile, venduti nello stesso anno dallo stesso venditore.

Pertanto, l'accertamento analitico induttivo dell'Ufficio risulta basato su dati documentali univoci e concordanti, legittimamente utilizzati per stabilire il prezzo realmente versato per l'acquisto di tutti gli appartamenti.

Nè risulta pertinente l'argomentazione del ricorrente, secondo cui l'accertamento basato sull'importo del finanziamento seguirebbe la sorte di quello basato soltanto sui valori OMI, ossia sarebbe inefficace a seguito della soppressione delle norme del D.L. n. 223 del 2006 (L. n. 88 del 2009, art. 24), poichè nel caso in esame l'accertamento è basato sugli specifici documenti (contratti preliminari, perizie di stima del singolo immobile) allegati all'istanza di mutuo e non (solo) sul valore del finanziamento concesso.

4.1. Con il quarto motivo, il ricorrente censura l'insufficiente motivazione, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, circa un fatto decisivo e controverso, in merito all'accertamento induttivo dei maggiori ricavi derivanti dalla vendita degli immobili per i quali sussistevano le richieste di concessione del mutuo.

Con il quinto motivo, il ricorrente censura la violazione e falsa applicazione dell'art. 2729 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

Con il sesto motivo, il ricorrente censura l'insufficiente motivazione, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, circa un fatto decisivo e controverso, in merito all'accertamento induttivo dei maggiori ricavi derivanti dalla vendita degli immobili per i quali non sussistevano le richieste di concessione del mutuo.

4.2. I motivi, in parte ripetitivi dei precedenti, sono per la restante parte infondati.

4.3. In particolare, nella motivazione della sentenza impugnata viene chiarito che il fondamento dell'accertamento ha una base documentale per gli immobili per i quali era stata presentata richiesta di mutuo, poichè "non appare credibile, in assenza di una valida giustificazione, che un imprenditore venda ad un prezzo inferiore a quello di stima o concordato".

Egualmente, l'accertamento appare legittimo anche per gli altri immobili (per l'acquisto dei quali non vi era stata richiesta di mutuo), perchè è ragionevole presumere che lo stesso venditore richieda lo stesso prezzo al metro quadro per unità abitative simili, site nello stesso edificio, compravendute nello stesso anno, in assenza di particolari ragioni che possano giustificare un diverso trattamento (nel caso di specie indimostrate e neanche dedotte).

5.1. Con il settimo motivo, il ricorrente censura l'insufficiente motivazione, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, circa un fatto decisivo e controverso, consistente nell'omesso esame della circostanza che la documentazione, su cui l'Ufficio ha basato l'accertamento, si riferiva a richieste di mutuo e non a mutui effettivamente concessi.

5.2. Il motivo è inammissibile, in quanto contraddittorio con le argomentazioni svolte dal ricorrente nelle precedenti censure e, comunque, relativo ad una circostanza che non appare decisiva, ben potendosi fondare l'accertamento sui documenti (contratto preliminare e perizia di stima) allegati all'istanza per la concessione del mutuo e non sugli importi effettivamente concessi in finanziamento.

6.1. Con l'ottavo motivo, il ricorrente censura la contraddittoria motivazione, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, circa un fatto decisivo e controverso, consistente nel fatto che i giudici di appello hanno affermato che il mutuo non influisce sul prezzo acquisito dell'immobile.

6.2. Il motivo è inammissibile.

6.3. Tale ultima doglianza non coglie la ratio della decisione, poichè l'affermazione del giudice di appello va letta nel senso che la richiesta di mutuo non influiva sull'entità del prezzo pattuito per gli immobili compravenduti.

7.1. Atteso il rigetto del ricorso, il ricorrente va condannato al pagamento in favore della controricorrente delle spese del giudizio di legittimità, come liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento in favore della controricorrente delle spese del giudizio liquida in Euro 13.000,00 oltre spese prenotate a debito.

Così deciso in Roma, il 9 luglio 2018.

Depositato in Cancelleria il 16 gennaio 2019

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza